

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1516828
Steller: C.A.A.M. Plat
E-mail: c.plat@hoorn.nl
Team: RO
Teammanager: de heer T.M. Plat
Portefeuillehouder: B. Tap

Onderwerp

Vaststellen beeldkwaliteitsplan Missiehuis

Agendering

Ter besluitvorming

Bijlagen

1	Beeldkwaliteitsplan Missiehuis 21 augustus 2017
2	

Gevraagd besluit

Het beeldkwaliteitsplan Missiehuis rekening houdend met de ondergeschikte aanpassing vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota 2017.

Samenvatting

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met het in procedure brengen van het ontwerp bestemmingsplan Missiehuis e.o. Dit plan voorziet in woningen (deels ook zorgwoningen met aan zorg gerelateerde voorzieningen) en in andere functies in het bestaande Missiehuis. In plaats van eerder voorziene kantoren op het achterterrein gaat het plan uit van vier appartementengebouwen.

Voor het gebied is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste kwaliteitseisen voor de openbare ruimte, de stedenbouwkundige structuren en architectuur opgenomen. Het bevat welstandscriteria waaraan bebouwing en inrichting van het plangebied moet voldoen. Dat is gebeurd omdat in de Welstandsnota 2017 voor deze locatie geen concrete welstandscriteria zijn aangegeven. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen. Over het plan zijn geen reacties ingediend. Het plan is besproken in de Commissie voor Monumenten en Welstand. Deze commissie onderschrijft het beeldkwaliteitsplan. De commissie heeft aangegeven niet akkoord te kunnen gaan met het realiseren van een 3 meter hoog glazen scherm op de gebouwen. Dit leidt tot een aanpassing van de afbeeldingen op pagina 9 en 45 uit het beeldkwaliteitsplan.

Om het beeldkwaliteitsplan rechtskracht te geven, wordt de raad geadviseerd om het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota 2017 rekening houdend met deze ondergeschikte aanpassing vast te stellen.

Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee een formeel toetsingskader voor bebouwing en inrichting van het Missiehuis en omgeving voor de Commissie voor Monumenten en Welstand

1. Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen. Over het ontwerp zijn geen reacties ingediend. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1516828

Steller: C.A.A.M. Plat

E-mail: c.plat@hoorn.nl

Team: RO

Teammanager: de heer T.M. Plat

Portefeuillehouder: B. Tap

Belang

De Commissie voor Monumenten en Welstand voorzien van een formeel toetsingskader, zodat zij het college kan adviseren over de kwaliteit van de ontwerpen van bebouwing en inrichting van het Missiehuis en omgeving.

Centrale vraag

Hoe kan de kwaliteit van de openbare ruimte, ruimtelijke structuur en architectuur voor het Missiehuis en omgeving het best worden gegarandeerd?

2. Beoogd maatschappelijk resultaat

Een invulling van het Missiehuis en omgeving waarbij de bewoners fijn kunnen wonen in een prettige omgeving.

3. Bijdrage aan de duurzaamheidsambitie

De nieuwe woningen worden voorzien van individuele warmtepompen en zonnepanelen. Er komen geen gasaansluitingen. De woningen worden levensloopbestendig (drempelloos) gebouwd.

Bij het plan wordt rekening gehouden met klimaatveranderingen. In fysieke zin betekent dit dat rekening gehouden wordt met de opvang van heftig wordende regenbuien. Ook betekent dit dat er voldoende groen in de woonomgeving is om hittestress te voorkomen (bomen, grasdaktuinen).

Verder is in het plan aandacht voor mobiliteit en het inspelen op ontwikkelingen door de aanleg van oplaadpunten voor elektrische auto's, stimuleren van meer fietsen en minder auto's en het stimuleren van de inzet van deelauto's.

Voor de verdere inrichting van de openbare ruimte wordt gebruik gemaakt van duurzame ontwerpen en materialen.

4. Kadens

Bestemmingsplan Missiehuis e.o.

Dit plan voorziet in woningen (deels ook zorgwoningen met aan zorg gerelateerde voorzieningen) en in andere functies in het bestaande Missiehuis. In plaats van eerder voorziene kantoren op het achterterrein gaat het plan uit van vier appartementengebouwen. In een bestemmingsplan kan de beeldkwaliteit niet worden geregeld.

Welstandsnota 2017 (11 juli 2017)

Het welstandsbeleid geeft de gemeente de mogelijkheid om de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en architectonische waarden die in een bepaald gebied aanwezig zijn, te benoemen en een rol te laten spelen bij de ontwikkeling en de beoordeling van bouwplannen.

De Welstandsnota 2017 biedt ruimte om nadere welstandseisen te formuleren passend bij de ruimtelijke ontwikkelingen.

Woningwet (artikel 12a en artikel 12 lid 4)

De gemeenteraad stelt een welstandsnota vast.

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

In afdeling 3.4 staan procedureregels voor het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1516828

Steller: C.A.A.M. Plat

E-mail: c.plat@hoorn.nl

Team: RO

Teammanager: de heer T.M. Plat

Portefeuillehouder: B. Tap

5. Argumenten

Het ontwerp bestemmingsplan Missiehuis e.o. voorziet in woningen (deels ook zorgwoningen met aan zorg gerelateerde voorzieningen) en in andere functies in het bestaande Missiehuis. In plaats van eerder voorziene kantoren op het achterterrein gaat het plan uit van vier appartementengebouwen. In een bestemmingsplan kan de beeldkwaliteit echter niet worden geregeld en in de Welstandsnota 2017 zijn voor deze locatie geen concrete welstandscriteria aangegeven.

Om eisen te kunnen stellen aan de kwaliteit van de openbare ruimte, de stedenbouwkundige structuren en architectuur is het wenselijk om nadere welstandscriteria vast te leggen. Deze kwaliteitseisen zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan Missiehuis (21 augustus 2017).

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen. Over het ontwerp zijn geen reacties ingediend.

Met het vaststellen van dit beeldkwaliteitsplan wordt duidelijk welke kwaliteitseisen worden gesteld aan bebouwing en aan inrichting van de omgeving van het Missiehuis. Behoud van monumentale gebouwen en van de monumentale tuin staat hierbij voorop.

Het plan is besproken in de Commissie voor Monumenten en Welstand. Deze commissie onderschrijft het beeldkwaliteitsplan. De commissie heeft aangegeven niet akkoord te kunnen gaan met het realiseren van een 3 meter hoog glazen scherm op de gebouwen. Dit leidt tot een aanpassing van de afbeeldingen op pagina 9 en 45 uit het beeldkwaliteitsplan.

Het alternatief is dat geen beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dat nu is gemaakt is echter een samenhangend geheel van kwaliteitseisen voor zowel de gebouwen als de inrichting van de omgeving van het Missiehuis.

Het niet vaststellen van een beeldkwaliteitsplan betekent dat in dit gebied alleen de basiskwaliteit moet worden gehandhaafd. Het college stelt voor om wel een beeldkwaliteitsplan vast te stellen om de ruimtelijke kwaliteit zo goed mogelijk te garanderen.

6. Maatschappelijk draagvlak

Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft op 18 juli 2017 een bewonersavond plaatsgevonden waarin het ontwerp bestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan zijn toegelicht.

7. Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting.

8. Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan wordt bekend gemaakt in het weekblad Westfriesland op Zondag en in het Gemeenteblad. Het plan ligt ter inzage in het stadhuis.

Op grond van artikel 8:3 van de Algemene wet bestuursrecht kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.

9. Realisatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het beeldkwaliteitsplan onderdeel van de Welstandsnota 2017. De Commissie voor Monumenten en Welstand toetst nieuwe plannen aan het beeldkwaliteitsplan en adviseert het college daarover.

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 1516828

Steller: C.A.A.M. Plat

E-mail: c.plat@hoorn.nl

Team: RO

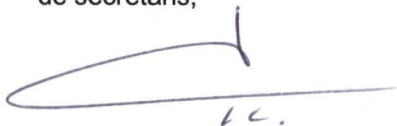
Teammanager: de heer T.M. Plat

Portefeuillehouder: B. Tap

Hoorn, 02 JAN. 2018

het college van burgemeester en wethouders van Hoorn,

de secretaris,



de burgemeester

